

Lección 11: Arrendamiento de cosas y aparcería

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Grupo I. Curso 2025–2026



Facultad
de Derecho

UMU

El arrendamiento en el Código civil

Arrendamiento de cosas, de obras y de servicios

- ✓ El primero de los artículos que el Código civil dedica al contrato de arrendamiento (art. 1542) proclama que «**El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios**».
- ✓ Este precepto hunde sus raíces históricas en Roma y en su economía basada en la esclavitud:
 - En Roma, cuya economía se basaba en la esclavitud, y en la que estaba mal visto que las clases altas ejercieran trabajos manuales, quien necesitaba algún servicio o trabajo que no podía hacer ninguno de sus esclavos, podía alquilar de otro un esclavo que realizara dicha actividad.
 - No había diferencia jurídica entre alquilar una cosa, un animal de tiro o un esclavo.
- ✓ Esta es la razón de que el Código civil llame «arrendamiento» al contrato por el que alguien encarga de otro una obra o un servicio.
- ✓ Pero como la función económico-social de estos contratos es tan diferente no existe ni un atisbo de régimen jurídico común.
- ✓ Por ello esta lección se centra sólo en el **arrendamiento de cosas**; mientras que los arrendamientos de obras y de servicios se estudian en la lección 13.
 - Aunque el Código habla de «arrendamiento» de obra y de servicios la más moderna doctrina prefiere hablar de **contrato de obra** y **contrato de servicios**.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

El arrendamiento en el CC:
Justificación histórica

Concepto y caracteres
Fuentes legales

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

El arrendamiento de cosas (I)

Concepto, caracteres y figuras afines

- ✓ **Concepto:** Según el artículo 1543 del CC, **en el arrendamiento de cosas una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.**
 - El arrendamiento por lo tanto implica la concesión temporal al arrendatario del derecho de usar y/o **disfrutar** la cosa.
 - Para ello el arrendador transfiere al arrendatario la **posesión** temporal de la cosa.
- ✓ **Caracteres:**
 - Contrato consensual,
 - sinalagmático, oneroso y conmutativo,
 - de duración temporal (prohibición de arrendamientos perpetuos),
 - y generador de derechos de crédito (personales) con eficacia, en ocasiones, frente a terceros (v.gr. inscripción en el Registro de la Propiedad).
- ✓ **Distinción de otros contratos afines:**
 - El **comodato** (préstamo de uso): Es esencialmente gratuito (Arts. 1740-II y 1741 CC).
 - El **depósito**: La obligación principal es la custodia y guarda, no el uso.
 - El **contrato de aparcamiento**: Regulado por la **Ley 40/2002**.
 - El **contrato de hospedaje**: Contrato atípico y mixto con elementos del arrendamiento, el depósito y la prestación de servicios.
 - El **contrato de renting**: Arrendamiento de muebles con servicios añadidos; se suele considerar contrato mercantil atípico.
 - El **contrato de leasing** o **arrendamiento financiero**: Incluye una opción de compra final; regulado legalmente con una marcada función de financiación.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

El arrendamiento en el CC:
Justificación histórica

Concepto y caracteres
Fuentes legales

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

El arrendamiento de cosas (II)

Fuentes legales: Los arrendamientos comunes

- ✓ El arrendamiento de cosas está sometido a distintos regímenes legales dependiendo de cuál sea la cosa arrendada y de la finalidad del arriendo.
- ✓ **La regulación general** se encuentra en el Código civil:
 - Es una regulación incompleta y de naturaleza básicamente dispositiva; centrada en el arrendamiento de fincas rústicas o urbanas.
 - ▷ El único precepto del Código directamente aplicable a cualquier arrendamiento de cosas es el art. 1543 que contiene la descripción legal del contrato.
 - ▷ Y a los **bienes muebles**, sólo les es de aplicación directa el art. 1545.
 - Pero aunque el Código claramente está pensando sólo en el arrendamiento de fincas, su régimen se puede aplicar (con alguna que otra adaptación) al arrendamiento de la mayor parte de cosas.
- ✓ Por las regulaciones del Código se rigen:
 - 1º. El arrendamiento de bienes muebles.
 - 2º. El arrendamiento de bienes inmuebles que no estén expresamente incluidos en la legislación especial, lo que incluye:
 - Terrenos urbanos.
 - Construcciones urbanas no habitables como garajes o plazas de garaje, siempre que no sea aplicable la [Ley 40/2002 reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos](#).
 - Las **viviendas para uso turístico**.
 - Terrenos rústicos cuya finalidad no sea la de su explotación económica.
 - 3º. Subsidiariamente, el arrendamiento de bienes inmuebles sometidos a legislación especial, en lo no previsto en esta.
 - 4º. El llamado **arrendamiento de industria** (o **arrendamiento de empresa**).
- ✓ Si el arrendador es un empresario, y el arrendatario un consumidor, se aplicará también la **legislación de protección de consumidores**.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

El arrendamiento en el CC:
Justificación histórica

Concepto y caracteres

Fuentes legales

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

El arrendamiento de cosas (III)

Fuentes legales: Los arrendamientos especiales

- ✓ Los llamados **arrendamientos especiales** son los que están regulados por una ley especial:
 1. Los llamados arrendamientos urbanos, regidos por la [Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos](#).
 2. Los llamados arrendamientos rústicos, regidos por la [Ley 49/2003 de arrendamientos rústicos](#).
- ✓ Esta legislación especial, protectora del arrendatario tiene un marcado carácter social:
 - Surge en el primer tercio del siglo XX para hacer frente a dos problemas de naturaleza distinta: La escasez de vivienda (**inquilinato**) y la necesidad de proteger a los agricultores no propietarios de la tierra que cultivan (**colonato**) → La llamada «**Cuestión agraria**».
 - Esta legislación es muy sensible a los cambios de orientación política del Gobierno.

Elementos personales

- ✓ **El arrendador:** Quien se obliga a ceder el uso de la cosa (art. 1546 CC).
 - **Capacidad:** El arrendamiento de un bien inmueble por un periodo superior a 6 años se considera **acto de disposición** y por tanto:
 - ▷ No puede realizarlo por sí solo el menor emancipado (art. 247-I CC).
 - ▷ Requiere autorización judicial cuando es realizado por padres, tutores o curadores (arts. 166, 224, 287.2º y 1548 CC).
 - ▷ El representante voluntario requiere poder especial (art. 1548 CC).
 - **Legitimación:** Para ser arrendador no es necesario ser el propietario: basta con tener un derecho de uso y disfrute sobre la cosa que sea transmisible.
 - ▷ Por ejemplo: el usufructuario, o el superficiario.
 - ▷ Incluso un arrendatario puede arrendar total o parcialmente la misma cosa que tiene en arriendo → **El subarrendamiento:** Arts. 1550 a 1552 CC.
 - ▷ En estos casos, quien arrienda un bien que no le pertenece no puede arrendar más facultades de las que él mismo tenga, ni por una duración superior a la de su propio derecho.
- ✓ **El arrendatario:** Adquiere el uso de la cosa y se obliga a pagar la contraprestación (art. 1546 CC).
 - El Código civil no establece ninguna regla especial de capacidad, por lo que basta con la capacidad general para contratar.

Elementos reales (I)

La cosa arrendada

- ✓ Respecto a la cosa arrendada el Código civil sólo recoge el requisito de que **no debe ser cosa consumible** (art. 1545 CC).
 - Fundamento de la prohibición del art. 1545 CC.
 - Advertencia: El art. 1545 CC es uno de los que confunde las nociones de cosa y cosa fungible.
 - En teoría sería posible arrendar una cosa consumible si se pacta que se hará de ella un uso no consuntivo.
- ✓ Con esa salvedad, puede arrendarse cualquier cosa o derecho que ofrezca alguna utilidad y no sea personalísimo.
 - En realidad muchos arrendamientos son arrendamientos de «derechos». Por ejemplo los arrendamientos rústicos.
- ✓ También es posible arrendar **universalidades** tales como, por ejemplo, una empresa.

Elementos reales (II)

El precio, renta o merced

- ✓ Al precio que el arrendatario paga en contraprestación por el uso y/o aprovechamiento de la cosa se le llama «renta», «merced» o «alquiler».
 - Es requisito esencial: No existe el arrendamiento gratuito.
 - No es imprescindible que sea en dinero, ni que implique pagos periódicos.
 - De hecho hay algunas modalidades de arrendamiento en las que el precio consiste en una prestación de hacer. Así el **arrendamiento ad meliorandum** y el **arrendamiento ad aedificandum**.
 - Si el precio se fija como un porcentaje de los frutos obtenidos de la cosa, el contrato deja de ser arrendamiento y se convierte en **aparcería** (art. 28 LAR).
- ✓ El art. 1543 del Código civil exige que sea «cierto»:
 - Lo que significa que debe estar ya determinado, o debe ser determinable.
 - También debe ser susceptible de prueba: Cfr. Art. 1547 CC.
- ✓ Cuantía de la renta:
 - La cuantía inicial será la libremente pactada.
 - Al ser contrato de duración temporal, es habitual que se incluyan en él **cláusulas de revisión periódica** de la renta.

Elementos formales

- ✓ El arrendamiento es **contrato consensual** para el que no se exige ningún tipo de forma.
 - El art. 1280.2º CC exige **escritura pública** para los arrendamientos sobre bienes inmuebles por seis o más años, «siempre que deban perjudicar a tercero».
 - Pero esa exigencia no constituye una **forma esencial**, sino que simplemente implica que el arrendatario puede exigirle al arrendador (o al revés) el otorgamiento de escritura pública (art. 1279).
- ✓ El arrendamiento de bienes inmuebles es **inscribible en el Registro de la propiedad** (art. 2.5 LH).
 - Para poderlo inscribir tiene que constar en escritura pública (art. 3 LH).
 - Una vez inscrito es oponible a terceros (art. 1549 CC).
 - ▷ Por lo que si el arrendador enajena la cosa, el comprador de la misma estaría obligado a mantener el arrendamiento (o sea: no se aplicaría el art. 1571 CC).

Duración del arrendamiento (I)

El plazo y su determinación

- ✓ El art. 1543 CC señala, como una característica del contrato, el que éste ha de ser «por tiempo determinado».
 - Esto es porque las obligaciones que surgen del contrato no se cumplen con un solo acto, sino que se desenvuelven a lo largo del tiempo.
 - Y también porque la ley solo admite la disociación de propiedad y posesión cuando ésta es temporal.
- ✓ **Determinación del plazo:**
 - Si las partes no pactan un plazo concreto el Código civil distingue según se trate de arrendamiento de fincas rústicas o de fincas urbanas:
 1. En el arrendamiento de fincas rústicas, a falta de pacto expreso, el plazo será el señalado por el art. 1577 CC.
 2. En el arrendamiento de fincas urbanas se aplica el art. 1581-I CC.
 - La doctrina considera aplicable por analogía el art. 1581-I también al arrendamiento de bienes muebles.
 - Si se ha pactado un plazo indefinido, cualquiera de las partes puede poner fin al contrato con el suficiente preaviso (facultad implícita de denuncia).
 - Véanse también los casos resueltos por las SSTs [582/2009, de 9 de septiembre](#) y [703/2012, de 14 de noviembre](#).
- ✓ **Significado del plazo:**
 - El plazo es obligatorio para ambas partes: El hecho de que el arrendatario no use la cosa, o deje de usarla no le permite poner fin anticipadamente al contrato.
 - Una vez transcurrido el plazo el contrato se extingue automáticamente sin necesidad de requerimiento (arts. 1565 y 1581-II CC).

Duración del arrendamiento (II)

Prórroga del contrato y tácita reconducción

- ✓ Tal y como se acaba de decir, una vez cumplido el plazo el arrendamiento se extingue automáticamente.
- ✓ No obstante en la práctica es bastante frecuente que el arrendamiento se prorrogue:
 - La prórroga requiere pacto expreso o tácito.
 - El pacto de prórroga puede estar ya previsto en el contrato original o realizarse posteriormente.
 - El Código civil prevé —en los arts. 1566 y 1567— una prórroga automática conocida tradicionalmente como **tácita reconducción**.
 - ▷ **Requisitos** para la tácita reconducción: Art. 1566 CC.
 - ▷ **Efectos entre las partes**: Art. 1566 CC.
 - ▷ **Efectos frente a terceros garantes**: Art. 1567 CC.

Obligaciones del arrendador (I)

La obligación de entrega

- ✓ El art. 1554 **enumera** las obligaciones del arrendador:
 1. Obligación de entregar la cosa al inicio del arriendo.
 2. Obligación de realizar las reparaciones necesarias a lo largo del periodo de duración del arrendamiento.
 3. Obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa.
- ★ Las dos últimas obligaciones responden a una misma idea: el arrendador debe mantener al arrendatario en uso material y jurídico de la cosa.
- ✓ **La obligación de entrega:** Es la primera obligación. Las restantes no se pueden aplicar hasta que esta obligación se ha cumplido.
 - La cosa debe entregarse en condiciones para servir al uso pactado; y se presume que así ha sido (cfr. art. 1562 CC).
 - La cosa se debe entregar con todos sus accesorios (art. 1097 CC), incluyendo, en el caso de vivienda, el mobiliario si éste existía en el momento del contrato.
 - A la obligación de entregar se le aplican las reglas relativas al saneamiento (vicios ocultos y evicción): Art. 1553 CC.
 - ▷ Aunque la jurisprudencia admite que en caso de vicio oculto el arrendatario ejerce directamente las acciones de incumplimiento.
 - ▷ Por otra parte, si la cosa tenía defectos no manifiestos, también podría el arrendatario exigirle al arrendador la reparación de los mismos.

Obligaciones del arrendador (II)

Obligaciones posteriores a la entrega

► **Obligación de conservar la cosa realizando en ella las reparaciones necesarias:**

- ✓ Esta obligación admite pacto en contrario.
- ✓ No incluye las reparaciones por desperfectos ocasionados negligente o dolosamente por el arrendatario (arts. 1563 y 1564 CC).
- ✓ El arrendador está obligado a reparar, pero no a reconstruir en caso de destrucción o perecimiento de la cosa (cfr. art. 1568 CC).
- ✓ Además de una obligación es también un derecho, pues al arrendador también le perjudican los deterioros en la cosa.
 - Por ello el arrendatario está obligado a comunicar la necesidad de las reparaciones (art. 1559-II CC).
 - El arrendador tiene derecho a hacer la reparación, incluso contra la voluntad del arrendatario: Art. 1558 CC.
 - Pero no puede el arrendador, con ocasión de la reparación, transformar la cosa alterando su funcionalidad o uso principal: Art. 1557 CC.

► **Obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa:**

Esta obligación tiene un aspecto negativo (no hacer) y otro positivo (hacer):

1. El arrendador debe abstenerse de perturbar al arrendatario en su posesión (obligación de no hacer).
 - Aunque esto tiene el límite del derecho del arrendador a conservar la cosa (art. 1558 CC).
2. El arrendador debe defender al arrendatario frente a perturbaciones posesorias ocasionadas por terceros.
 - Se excluyen las meras perturbaciones de hecho (art. 1560 CC).
 - El arrendatario está obligado a comunicar al arrendador las perturbaciones procedentes de tercero (art. 1559-I CC).

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Elementos

Duración

Contenido

Obligaciones del
arrendador

Obligaciones del
arrendatario

Extinción

El subarriendo y la cesión

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Obligaciones del arrendatario

✓ Obligaciones señaladas por el art. 1555 CC:

1. El pago de la renta (art. 1555.1º CC).
 - El Código no regula el lugar del pago, y sólo contiene un precepto relativo al momento del pago: El art. 1574.
 - El arrendatario tiene derecho a una rebaja proporcional:
 - ▷ En el supuesto del art. 1558-II CC.
 - ▷ Pero no en los casos de los artículos 1575 y 1576 CC.
 - La devolución anticipada de la cosa no exime al arrendatario del pago de la renta durante el periodo restante.
 - Para el cobro de la renta el arrendador tiene el **privilegio especial** que le concede el art. 1922.7º CC.
2. El uso diligente de la cosa (art. 1555.2º CC):
 - El uso de la cosa, no es una obligación del arrendatario, sino un derecho.
 - Pero si la usa, está obligado a hacerlo diligentemente.
 - ▷ En realidad esta obligación es una aplicación particular del art. 1094 CC.
 - ▷ Presunción de culpa del arrendatario en caso de deterioro de la cosa: Arts. 1562 y 1563 CC.
 - ▷ Responsabilidad por hecho ajeno: Art. 1564 CC.
 - No se considera uso diligente el que se aparta del uso pactado, o no es adecuado a la naturaleza de la cosa, si ello la hace desmerecer (art. 1569.4º CC).
3. El pago de los gastos ocasionados por la escrituración del contrato (art. 1555.3º CC).

✓ Otras obligaciones no mencionadas por el art. 1555 CC:

1. Obligación de tolerar las reparaciones necesarias y urgentes (art. 1558 CC).
2. Obligación de comunicar al arrendador la necesidad de reparaciones, o la existencia de perturbaciones posesorias (art. 1559 CC).
3. Obligación de restituir la cosa al finalizar el arriendo: Art. 1561.

Extinción del contrato (I)

Causas de extinción

1. Vencimiento del plazo

- La extinción es automática, sin necesidad de requerimiento (art. 1565 CC).
- Pero recuérdese la posible prórroga o la tácita reconducción.

2. Resolución del contrato

- Tanto el arrendador como el arrendatario pueden pedir la resolución si la otra parte incumple cualquiera de sus obligaciones (arts. 1556 y 1568 CC).
- En el arrendamiento la resolución, más que una ineficacia sobrevenida, provoca un **vencimiento anticipado del contrato**.

3. Destrucción de la cosa (art. 1568 CC)

- A la destrucción material de la cosa se equipara su expropiación (que la convierte en cosa *extra commercium*).

4. Pérdida o enajenación del derecho del arrendador

- Si el arrendador era propietario y enajena la cosa: arts. 1571 y 1572 CC.
- Si el arrendador no era propietario y su derecho sobre la cosa se extingue: art. 480 (aplicable directamente al usufructo, y por analogía en los demás casos).

5. Otras causas, como el mutuo disenso o la muerte del arrendatario sin sucesor.

Extinción del contrato (II)

Consecuencias de la extinción

- ✓ Tras la extinción del arrendamiento el arrendatario deberá restituir al arrendador (o al tercero que se subroga en su lugar) la cosa arrendada.
 - Si el arrendatario realizó gastos sobre la cosa tiene los derechos que le conceden los arts. 1573 y 487 CC (retirada de **mejoras** o indemnización, según los casos).
- ✓ Si el arrendatario no restituye voluntariamente la cosa, el arrendador dispone de un mecanismo procesal sumario que le permite recuperarla: el **desahucio** (art. 1569 CC).
 - Si el desahucio es por impago de rentas y el arrendamiento es de finca urbana o rústica, la LEC prevé, excepcionalmente, que el arrendatario pueda **enervar** la acción (desactivarla) pagando lo debido (**art. 22.4 LEC**).
 - El párrafo 2º del art. 22.4 LEC contiene los casos en los que no es posible enervar la acción de desahucio.

El subarriendo y la cesión del contrato (I)

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

- ✓ El arrendatario puede subarrendar total o parcialmente la cosa arrendada, salvo pacto en contra en el contrato (art. 1550 CC).
- ✓ En caso de subarriendo, aunque los dos contratos (arrendamiento principal y subarriendo) son técnicamente distintos, están vinculados en los siguientes sentidos:
 - El subarrendatario responde frente al arrendador en lo relativo al uso y conservación de la cosa (art. 1551 CC).
 - También responde por la renta en los términos del art. 1552 CC (**acción directa**).
 - La extinción del arrendamiento principal conlleva también la del subarrendamiento.
- ✓ Hay que distinguir el subarriendo de la **cesión del contrato**:
 - En la cesión —que, en el caso del arrendamiento, a veces se denomina **traspaso**— el arrendatario original sale del contrato y es sustituido por un nuevo arrendatario.
 - Debe consentirla el arrendador.

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Elementos

Duración

Contenido

Extinción

El subarriendo y la cesión

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

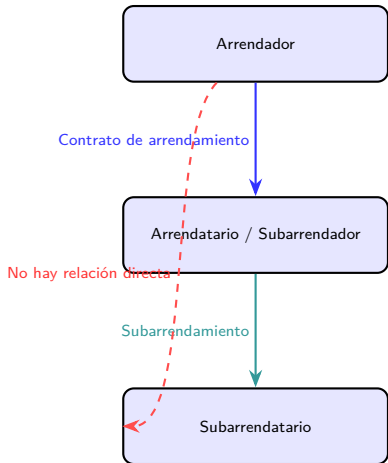
Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

El subarrendamiento y la cesión del contrato (II)

Esquema recordatorio del funcionamiento del subarrendamiento

Nota: Este mismo esquema se usó en la lección 6 de Civil III para explicar la noción de subcontrato.



- ✓ El diagrama refleja la jerarquía de responsabilidades y la relación contractual.
- ✓ El arrendatario sigue siendo responsable ante el arrendador.
- ✓ El subarrendatario sólo tiene vínculo con el arrendatario.
- ✓ El arrendador no ha contratado con el subarrendatario y, por tanto no tiene relación jurídica con él (aunque el art. 1522 CC contiene una **acción directa** que constituye una excepción al **principio de relatividad de los contratos**).

Los arrendamientos especiales

Razones y antecedentes de la protección al arrendatario

- ✓ El CC, hijo del liberalismo, se basa en la **autonomía de la voluntad** y en la igualdad formal de las partes. Pero la igualdad formal no basta cuando existe una fuerte desigualdad material.
- ✓ En particular, la protección especial se proyecta sobre el arrendamiento de aquellos bienes que constituyen el **saporte vital o económico de la persona**:
 1. **El hogar**: Arrendamientos de vivienda.
 - Satisface la necesidad humana primaria de alojamiento.
 - La escasez de vivienda y las migraciones del campo a la ciudad exigieron proteger la **estabilidad familiar**.
 2. **El medio de vida**:
 - En el campo, la tierra es la fuente de ingresos del arrendatario (**colono**). Sin estabilidad, no hay inversión ni rentabilidad.
 - En las ciudades se aplicó un razonamiento similar a los **locales de negocio**: el lugar donde el arrendatario desarrolla su actividad profesional.
 - ▷ Aunque hoy la protección de este último tipo de arrendamiento ha disminuido mucho.
- ✓ Ante esta realidad, en el primer tercio del siglo XX empiezan a dictarse normas especiales que intentan proteger al arrendatario de estos dos tipos de bienes:
 - Garantizándole la estabilidad, bien mediante un sistema de prórrogas forzosas para el arrendador, bien mediante el establecimiento de un periodo mínimo de duración suficiente.
 - Limitando o congelando la cuantía de las rentas.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Los arrendamientos urbanos (I)

La Ley de Arrendamientos urbanos: Ámbito de aplicación

- ✓ Los arrendamientos (y subarrendamientos) de viviendas y locales urbanos están regulados por la [Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos](#) (LAU).
 - La norma anterior a la LAU 1994 era el [TR LAU 1964](#), que protegía a los arrendatarios hasta tal punto que resultaba tremendamente injusta con los arrendadores.
 - La LAU 1994, reduce sensiblemente —pero no elimina— la protección a los arrendatarios, con la intención de animar a los propietarios de pisos vacíos a alquilarlos.
 - Desde su entrada en vigor ha sido modificada cada vez que ha cambiado el color político del gobierno.
- ✓ **Ámbito de aplicación de la Ley:** viene señalado en los artículos 1 y 5 de la LAU:
 - El [art. 1 LAU](#) establece el ámbito general de aplicación.
 - ▷ Literalmente «[finca urbana](#)» significa **bien inmueble** ubicado en una zona [calificada administrativamente](#) como urbanizable.
 - ▷ Pero de los [arts. 2 y 3 LAU](#) se deduce que ésta sólo se aplica a aquellas fincas urbanas que constituyan «edificaciones»; o sea: viviendas, locales y plazas de garaje.
 - Y el [art. 5º](#) señala las excepciones: Arrendamientos que aun encajando en el art. 1º, quedan excluidos de la Ley.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Ámbito de aplicación de
la LAU

Tipos de arrendamientos
urbanos

Arrendamiento de vivienda

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Los arrendamientos urbanos (II)

Estructura de la Ley y tipos de arrendamientos urbanos

- ✓ La LAU consta de 4 Títulos principales:
 - **Título I:** ámbito de aplicación de la Ley y naturaleza de sus normas.
 - **Título II:** **arrendamientos de vivienda.**
 - **Título III:** **arrendamientos para uso distinto de vivienda.**
 - **Título IV:** disposiciones comunes a ambos tipos de arrendamiento.
 - ▷ Originalmente había un Título V con normas procesales (hoy integradas en la LEC).
 - ▷ Existen también disposiciones transitorias, que con el tiempo han perdido importancia.
- ✓ El régimen jurídico varía según el uso de la cosa arrendada:
 1. **Arrendamiento de vivienda (AV):** Se arrienda o subarrienda un local urbano habitable para destinarlo a vivienda del arrendatario o su familia.
 2. **Arrendamiento para uso distinto de vivienda (APUDV):** Arrendamiento de una edificación urbana para un uso distinto de vivienda.
 - ▷ Incluye los antiguos **arrendamientos de locales de negocio**, que en la LAU 1964 estaban casi tan protegidos como los de vivienda.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Ámbito de aplicación de
la LAU

Tipos de arrendamientos
urbanos

Arrendamiento de vivienda

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Arrendamiento de vivienda (I)

Concepto y líneas generales de su regulación

- ✓ **Concepto:** Según los arts. 2 y 7 LAU, el AV se define como **aquel que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (o de sus hijos dependientes, cónyuge o pareja de hecho).**
 - La clave está en la **necesidad permanente de vivienda**.
 - Con ello la ley quiere hacer referencia a la **vivienda estable** de una persona o familia.
 - Por tanto, se excluyen los **arrendamientos de temporada** (pues no constituyen vivienda estable).
 - Como las personas jurídicas no tienen necesidad permanente de vivienda, el arrendatario debe ser persona física.
- ✓ El régimen jurídico del AV **se aplica también a:**
 - Subarrendamiento de vivienda (o parte de ella) siempre que satisfaga la necesidad permanente de vivienda del subarrendatario o de sus hijos dependientes, cónyuge o pareja de hecho (**art. 8.2-II LAU**).
 - Mobiliario, trasteros, plazas de garaje y demás dependencias o servicios accesorios del arrendamiento (**art. 2.2 LAU**).
- ✓ **Naturaleza del régimen jurídico:**
 - **Regla:** Norma imperativa (**art. 4.2-I**) en beneficio del arrendatario (**art. 6 LAU**).
 - **Excepción:** **arrendamientos suntuarios** (**art. 4.2-II LAU**).
 - ▷ La ley asume que quien puede arrendar una vivienda muy grande o muy cara no necesita protección especial.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Arrendamiento de vivienda

Concepto

Duración del contrato

Renta y gastos a cargo
del arrendatario

Otras cuestiones
reguladas en la Ley

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Arrendamiento de vivienda (II)

Plazo de duración

- ✓ La principal protección al arrendatario en un AV es el **establecimiento de un sistema de plazos y prórrogas** que garantizan un plazo mínimo de duración.
- ✓ Regulación: [arts. 9 y 10 LAU](#).
 1. **Duración inicial** (art. 9 LAU):
 - Libremente pactada por las partes (art. 9.1 LAU).
 - Si el contrato no indica plazo, o indica uno indeterminado: 1 año (art. 9.2 LAU).
 2. **Duración mínima y prórrogas forzosas hasta alcanzarla**:
 - La Ley establece que la duración mínima del contrato es de 5 años (si el arrendador es persona física) o 7 años (si es persona jurídica).
 - Si el plazo pactado es inferior a la duración mínima, al terminar éste el contrato será automáticamente prorrogado cada año hasta alcanzar la duración mínima.
 - Estas prórrogas son obligatorias para el arrendador y opcionales para el arrendatario.
 3. **Prórrogas tras haber alcanzado la duración mínima (art. 10)**:
 - Prórroga general (tácita): 3 años (art. 10.1).
 - Prórrogas adicionales extraordinarias:
 - a. 1 año adicional si el arrendatario está en situación de vulnerabilidad (art. 10.2).
 - b. 4 años adicionales si la vivienda está en zona de «mercado residencial tensionado» ([Ley 12/2023](#)).

Arrendamiento de vivienda (III)

Oponibilidad a tercero y subrogación durante la duración mínima

- ✓ Durante el periodo mínimo, el arrendatario está protegido **incluso frente a terceros** (arts. 13 y 14 LAU) en los siguientes casos:
 1. Si el **derecho del arrendador se resuelve** y la propiedad vuelve al anterior propietario (art. 13.1 LAU).
 2. Si el **arrendador no era propietario**, el arrendatario era de buena fe y el arrendador figuraba como propietario en el Registro de la Propiedad (art. 13.3 LAU).
 3. Si el arrendador **enajena a un tercero**: el arrendamiento se mantiene frente al nuevo propietario (art. 14 LAU).
- ✓ En estos tres casos, el nuevo propietario o el verdadero propietario se **subroga**:
 - Subrogación por el tiempo que falte para completar la duración mínima;
 - o por toda la duración pactada en el caso del art. 14-II LAU.
- ✓ **No hay subrogación** en el caso del art. 13.2 LAU:
Arrendamiento concertado por el titular de un derecho real distinto de la propiedad, cuando su derecho se extingue.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Arrendamiento de vivienda

Concepto

Duración del contrato

Renta y gastos a cargo
del arrendatario

Otras cuestiones
reguladas en la Ley

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Arrendamiento de vivienda (IV)

Finalización anticipada del contrato

El contrato puede terminar antes del periodo mínimo (5 o 7 años) en los siguientes casos:

1. Necesidad del arrendador (Art. 9.3 LAU)

- Arrendador persona física.
- Debe haber transcurrido al menos 1 año.
- El contrato debe haber previsto que se producirá tal necesidad del propio arrendador o de ciertos familiares.
- ★ Si, desalojado el inquilino, no se ocupa la vivienda en 6 meses, el arrendatario puede:
 - ▷ Recuperar la vivienda por un nuevo periodo de 5 años + indemnización.
 - ▷ Recibir indemnización equivalente a 1 mensualidad por cada año restante hasta los 5 años.

2. Desistimiento del arrendatario (Arts. 11 y 12 LAU)

- Requisitos para el desistimiento (Art. 11).
- Posible indemnización al arrendador (Art. 11).
- Subrogación del cónyuge o pareja de hecho (Art. 12).

3. Expiración del derecho del arrendador (Art. 13.2 LAU)

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Arrendamiento de vivienda

Concepto

Duración del contrato

Renta y gastos a cargo
del arrendatario

Otras cuestiones
reguladas en la Ley

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Arrendamiento de vivienda (V)

Régimen jurídico de la renta

La LAU dedica los [artículos 17 a 19](#) a la regulación de la renta. Los principales aspectos de la misma son los siguientes:

✓ **Cuantía inicial:**

- En principio será la que libremente hayan pactado las partes (art. 17.1 LAU).
 - ▷ La LAU asume que la renta será en dinero.
 - ▷ Pero puede no serlo, como ocurre en el caso del **arrendamiento *ad meliorandum*** (art. 17.5 LAU).
- Si la vivienda se ubica en una zona calificada como de **mercado residencial tensionado**, el art. 17.6 LAU establece una serie de límites a la cuantía inicial.
- Y si, además, el arrendador es un **«gran tenedor de inmuebles»** (concepto definido en el [art. 3.k Ley 12/2023](#)), se aplica también el límite del art. 17.7 LAU.

✓ **Reglas relativas al pago:** Arts. 17.2, 17.3 y 17.4 LAU.

✓ **Actualización de la renta:** [Art. 18](#) y [Disposición Adicional 11](#) LAU:

- **Requiere** que en el contrato se haya incluido un pacto de actualización (art. 18.1-I LAU).
- **Índice aplicable:** Si no hay índice pactado, se aplica el IGC (máx. 2%). Si hay índice pactado, este no podrá exceder el IPC (para contratos antiguos) o el IRAV (límite máximo para contratos posteriores al 26/05/2023).
- La **actualización no es nunca automática**. Requiere que el interesado la solicite por escrito de la otra parte (art. 18.2 LAU).

✓ **Elevación de la renta por mejoras:** [art. 19](#) LAU.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Arrendamiento de vivienda

Concepto

Duración del contrato

Renta y gastos a cargo
del arrendatario

Otras cuestiones
reguladas en la Ley

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Arrendamiento de vivienda (VI)

Las llamadas cantidades asimiladas a la renta

- ✓ Además de la renta, el arrendatario puede asumir ciertos gastos relacionados con la vivienda.
 - La LAU 1964 denominaba estas obligaciones **cantidades asimiladas a la renta**.
 - La doctrina actual mantiene esta denominación.
- ✓ **Régimen jurídico** (Art. 20 LAU):
 - **Servicios individualizables** (agua, luz, gas...) → siempre a cargo del arrendatario (Art. 20.3 LAU).
 - **Servicios no individualizables, gastos de comunidad e impuestos:**
 - ▷ Solo serán a cargo del arrendatario si existe pacto expreso.
 - ▷ El pacto debe constar por escrito e indicar el coste anual.
 - ▷ No es oponible a terceros (comunidad de propietarios o Administración tributaria).
 - ▷ Durante el periodo mínimo del contrato, estos gastos no pueden elevarse más allá del límite del Art. 20.2 LAU.
 - **Impago** de estos gastos → causa de resolución del contrato (Art. 27 LAU).

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Arrendamiento de vivienda

Concepto

Duración del contrato

Renta y gastos a cargo
del arrendatario

Otras cuestiones
reguladas en la Ley

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Arrendamiento de vivienda (VII)

Otras cuestiones reguladas en la Ley

La LAU regula además varias cuestiones que, por falta de tiempo, no podremos analizar en profundidad:

- 1º **Conservación y mejora de la vivienda:** Obras del arrendador y del arrendatario ([arts. 21 a 24 LAU](#)).
- 2º **Cesión voluntaria del contrato y subarriendo** ([Art. 8 LAU](#)).
- 3º **Subrogación legal** en la posición del arrendatario ([art. 12](#), [art. 15](#), [art. 16](#)).
- 4º **Derecho de adquisición preferente** en caso de enajenación de la vivienda ([art. 25](#)).
- 5º **Suspensión y extinción del contrato** ([arts. 26 a 28 LAU](#)).

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Arrendamiento de vivienda

Concepto

Duración del contrato

Renta y gastos a cargo
del arrendatario

Otras cuestiones
reguladas en la Ley

Arrendamiento para uso
distinto a vivienda

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Arrendamiento para uso distinto de vivienda

- ✓ **Recordatorio:** Se considera APUDV cualquier arrendamiento de una edificación urbana que:
 1. **No sea una vivienda**, como un local de negocio, almacén, nave industrial, plaza de garaje, etc.
 2. **Si es una vivienda**, su finalidad no sea el establecimiento de una **vivienda estable** del arrendatario, es decir, los llamados **arrendamientos de temporada**.
- ✓ El régimen de la LAU para estos arrendamientos es fragmentario y de naturaleza **dispositiva**:
 - En todo lo no pactado por las partes o previsto por la Ley, se aplica el régimen del Código civil.
- ✓ Aspectos destacados:
 - **Normas sobre subrogación y transmisión del contrato:**
 - a. Por enajenación de la finca: [Art. 29 LAU](#).
 - b. Por fallecimiento del arrendatario de local de negocio: [art. 33 LAU](#).
 - c. Por **traspaso de local de negocio**: [Art. 32 LAU](#).
 - ▷ Este precepto equipara el régimen de la cesión voluntaria y el subarrendamiento.
 - **Indemnización al arrendatario** de local de negocio tras la expiración del contrato: [Art. 34 LAU](#).

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Ideas generales

Arrendamiento de vivienda

**Arrendamiento para uso
distinto a vivienda**

Reglas comunes a ambos
tipos de arrendamiento

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Reglas comunes a todos los arrendamientos urbanos

- ✓ **El Título IV de la LAU** contiene las disposiciones comunes a los dos tipos de arrendamiento regulados en ella:
 - Este título es de **naturaleza imperativa**: Sus disposiciones no admiten pacto en contrario ni siquiera cuando éste sea beneficioso para el arrendatario.
 - Consta sólo de dos preceptos que se refieren a los siguientes aspectos:
 1. La llamada **fianza arrendaticia** (art. 36 LAU).
 - ▷ Obligatoriedad y cuantía: art. 36.1 y 36.6 LAU.
 - ▷ Fundamento de la obligatoriedad: La **DA 3ª LAU**.
 - ▷ Actualización de la fianza: art. 36.2 y 36.3 LAU.
 - ▷ Garantías adicionales: Art. 36.5 LAU.
 2. **La formalización del contrato** (art. 37 LAU) → Esta norma prácticamente no añade nada a lo que ya dice el art. 1279 CC.
- ✓ También se pueden considerar reglas comunes a ambos tipos de arrendamiento, las relativas a obras de conservación y mejora (arts. 21, 22, 23 y 26 LAU) y al derecho de adquisición preferente (art. 25 LAU) que, según los arts. 30 y 31 LAU son también de aplicación en los APUDV.
 - Pero estas normas son imperativas en los arrendamientos de vivienda y dispositivas en los APUDV.

Los arrendamientos rústicos (I)

Fundamento del tratamiento especial de estos arrendamientos

- ✓ El fundamento de la intervención del Estado en los arrendamientos rústicos ha experimentado una **profunda transición** en el último siglo:
- ✓ **Fase 1: El fundamento social (S. XIX – mediados S. XX):**
 - **El sustento vital:** La tierra era el único medio de vida del campesino y su familia.
 - **La cuestión agraria:** La debilidad del colono frente al gran terrateniente generaba una desigualdad material extrema y una gran conflictividad social.
 - **Objetivo de la protección:** Dotar de estabilidad al arrendatario y permitirle, en ciertos casos, el **acceso a la propiedad**.
- ✓ **Fase 2: El fundamento económico-productivo (Actualidad):** El enfoque ya no es solo proteger al arrendatario, sino asegurar la productividad del sector primario (**Art. 130 CE**) → Interés general.
 - Para competir en mercados internacionales, se requieren explotaciones modernas, rentables y tecnificadas.
 - La protección actual (plazo mínimo de duración) busca que el arrendatario tenga seguridad para invertir en maquinaria y mejoras sin miedo a no amortizarlas.
- ✓ **Consecuencias jurídicas:**
 - Ya no se trata tanto de proteger al **sujeto desvalido** como de proteger la **viabilidad económica de la explotación**.
 - Por ello la protección se extiende a cualquier arrendatario, incluyendo a las personas jurídicas (empresas agrarias).
- ✓ La vigente Ley de Arrendamientos Rústicos (**Ley 49/2003, LAR**) representa ese cambio de enfoque.

Los arrendamientos rústicos (II)

Concepto de arrendamiento rústico y ámbito de aplicación de la LAR

- ✓ De acuerdo con los arts. 1 y 2 LAR, los arrendamientos rústicos pueden ser de dos tipos:
 1. **Arrendamiento de fincas:** Aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta (art. 1.1 LAR).
 - Lo fundamental es que el arrendatario recibe la posesión de la finca para explotarla y obtener de ella un aprovechamiento de naturaleza agraria.
 - Por ello en teoría es posible que sobre una misma finca que tenga más de un aprovechamiento, recaigan simultáneamente más de un arrendamiento rústico (art. 4 LAR).
 2. **Arrendamiento de explotación:** Cuando se arrienda no sólo la finca, sino toda una explotación agrícola, forestal o ganadera, considerada como unidad orgánica (arts. 1.3 y 2 LAR).
- ✓ Se excluyen de la aplicación de la ley los contratos mencionados en los artículos 5 a 7 LAR.
 - Art. 5: Porque no son verdaderos arrendamientos rústicos.
 - Art. 6: Contratos que, aunque pudieran considerarse arrendamientos rústicos, quedan expresamente excluidos de la Ley.
 - Art. 7: Contratos excluidos por la naturaleza urbana del suelo sobre el que recaen.
- ✓ Jerarquía de fuentes en materia de arrendamientos rústicos: Art. 1.2 LAR.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

Ideas generales

Ámbito de aplicación de la
Ley de Arrendamientos
Rústicos de 2003

Las partes del contrato

Requisitos formales

Duración del contrato

Otros aspectos de interés

El contrato de
aparcería

Los arrendamientos rústicos (III)

Las partes del contrato: El arrendador

- ✓ El **art. 9 LAR** contiene los requisitos de capacidad y legitimación de las partes del contrato.
 - Es una norma larga y desordenada.
- ✓ **Reglas relativas al arrendador:**
 - No tiene por qué ser propietario de la finca; basta con que sea titular de un derecho suficiente para usarla y explotarla:
 - ▷ Por ejemplo, usufructo, derecho de superficie, enfiteusis, y otras figuras similares que se estudian en Civil V (próximo curso).
 - ▷ En estos casos el arrendamiento se extingue cuando se extinga el derecho del arrendador sobre la finca (**art. 10 LAR**).
 - Puede ser persona física o jurídica (art. 9.1 LAR).
 - Si es menor de edad, y el contrato fue concertado por sus representantes legales, podrá recuperar la finca al alcanzar la mayoría de edad, siempre que haya transcurrido ya el período mínimo de duración (art. 9.4 LAR).

Los arrendamientos rústicos (IV)

Las partes del contrato: el arrendatario

✓ Pueden ser arrendatarios (arts. 9.1 y 9.5 LAR):

1. Las personas físicas:

- La LAR 2023, a diferencia de su predecesora, no exige que el arrendatario sea **profesional de la agricultura**.
- Aunque algunos beneficios de la ley —como el derecho de adquisición preferente— sólo los tienen los agricultores profesionales.
- El art. 9.1-II LAR define qué hay que entender por agricultor profesional a efectos de esta Ley.

2. Las personas jurídicas:

- El art. 9.2 LAR menciona expresamente a las cooperativas agrarias, las de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.
- Pero esa lista no es exhaustiva.
- Se exige que en el **objeto social de la persona jurídica** esté expresamente incluido el ejercicio de la actividad agraria (art. 9.3 LAR).

3. Las entidades y organismos de las Administraciones públicas:

- Deben ser organismos facultados para la explotación de fincas rústicas por sus normas reguladoras.

✓ Se prohíbe ser arrendatario:

1. A algunos extranjeros (art. 9.7 LAR).
2. A quienes ya sean titulares de otras explotaciones agrarias, si con el nuevo contrato se supera la extensión máxima autorizada por la Comunidad autónoma de que se trate (art. 9.6 LAR).

Los arrendamientos rústicos (V)

Requisitos formales

- ✓ El [art. 11.1 LAR](#) expresamente exige que el contrato conste por escrito y autoriza a cualquiera de las partes para exigir de la otra la formalización en escritura pública.
 - La norma, sin embargo, no supedita la eficacia del contrato a la concurrencia de la forma escrita, por lo que hay que considerar que **no se trata de una forma esencial**.
 - De hecho el párrafo segundo de este precepto sólo tiene sentido si el arrendamiento no consta por escrito.
- ✓ En los arrendamientos de explotación se exige la confección de un inventario detallado de los diversos elementos que integran la explotación (art. 11.3 LAR).
 - Pero no se indica cuáles son las consecuencias de la omisión del inventario.
 - En los arrendamientos de fincas no se exige el inventario, pero se autoriza a cualquiera de las partes a compeler a la otra para que éste se confeccione.
- ✓ La [Disposición Adicional 3ª de la LAR](#) establece el deber del arrendador de comunicar el contrato a los órganos competentes de la CA, quienes remitirán una copia al Registro General de Arrendamientos Rústicos, dependiente del Ministerio de Agricultura.

Los arrendamientos rústicos (VI)

Duración del contrato y oponibilidad a terceros

► Duración del contrato (art. 12 LAR)

- **Duración mínima:** 5 años
 - Las partes pueden pactar un plazo mayor, pero **no menor**.
 - Si no se especifica duración, se entiende de 5 años.
- **Tácita reconducción:**
 - El arrendador debe notificar **1 año antes** si quiere recuperar la finca.
 - Si no hay notificación y el arrendatario no devuelve la finca, el contrato se prorroga **5 años**, y así sucesivamente.
- **Desistimiento del arrendatario:**
 - Puede desistir al término de cada año agrícola.
 - Debe notificar al arrendador **con 1 año de antelación**.

► Oponibilidad a terceros (art. 22 LAR)

- Si el arrendador enajena la finca, el nuevo propietario se subroga como arrendador por el tiempo restante de la duración mínima o de la prórroga en curso.
- Este es el único caso de oponibilidad del contrato a terceros previsto por la Ley.
- El arrendatario profesional o persona jurídica tiene **derecho de adquisición preferente** sobre la finca.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

Ideas generales

Ámbito de aplicación de la
Ley de Arrendamientos
Rústicos de 2003

Las partes del contrato
Requisitos formales

Duración del contrato

Otros aspectos de interés

El contrato de
aparcería

Los arrendamientos rústicos (VII)

Otros aspectos de interés

- ✓ **La renta** (Arts. 13 a 16 LAR):
 - **Fijación:** Se pactará libremente en dinero. Si se pacta en especie, se deberá realizar su conversión a dinero (art. 13.1).
 - **Prueba:** Si no se puede probar se fija pericialmente (art. 11.1-II LAR) (recuérdese, en el CC, el art. 1547 que establece una solución distinta).
 - **Periodicidad del pago:** La pactada y, en su defecto, anual (art. 13.3 LAR).
 - **Actualización** (Art. 13.2): Solo procede si hay pacto expreso. A falta de índice pactado, se aplicará el **IGC** (Índice de Garantía de Competitividad).
- ✓ **Gastos y Mejoras** (Arts. 17 a 21):
 - **Regla general:** Derecho de ambas partes a realizar obras en la finca (art. 17 LAR).
 - **Gastos de conservación:** Corresponden al arrendador (reparaciones necesarias para la habitabilidad o utilidad de la finca).
 - **Obras del arrendatario:** El arrendatario tiene autonomía para realizar las obras e inversiones propias de su actividad, con derecho a indemnización en ciertos casos al finalizar el contrato.
- ✓ **Transmisión del derecho del arrendatario:**
 1. *Inter vivos:* Cesión de contrato o subarriendo (art. 23 LAR):
 - Se exige el consentimiento expreso del arrendador, salvo si la cesión es a favor del cónyuge del arrendatario o de uno de sus descendientes.
 2. *Mortis causa:* Ciertos sucesores del arrendatario pueden ocupar su posición en el contrato en los términos del art. 24.e LAR.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

Ideas generales

Ámbito de aplicación de la
Ley de Arrendamientos
Rústicos de 2003

Las partes del contrato

Requisitos formales

Duración del contrato

Otros aspectos de interés

El contrato de
aparcería

El contrato de aparcería (I)

Concepto y naturaleza jurídica

- ✓ El capítulo IX de la LAR regula el **contrato de aparcería**.
- ✓ Su **concepto** está recogido en el **art. 28 LAR**:
 - Una de las partes (cedente) cede a la otra (aparcero) temporalmente el uso de una finca o explotación agrícola.
 - El aparcero se ocupa de obtener de la finca o explotación el rendimiento económico,
 - y paga al cedente **una parte alícuota** de los frutos o productos obtenidos.
 - El Código civil menciona este contrato —llamándolo «arrendamiento por aparcería» en el art. 1579, que se remite a las reglas del **contrato de sociedad**.
- ✓ Aunque regulada por la LAR, la aparcería no es en realidad un arrendamiento sino que la doctrina lo califica como **contrato parciario** de naturaleza asociativa y aleatoria.
 - No obstante suele estudiarse junto con los arrendamientos rústicos;
 - y es tradición que las leyes de arrendamientos rústicos (todas las que ha habido en España) le dediquen algunos preceptos.
- ✓ Distinción de otros contratos similares:
 - El **contrato de trabajo**: Artículos **28.2** y **30 LAR**.
 - La **aparcería asociativa**: **Art. 32 LAR**.
 - Las **aparcerías industriales** (o, en general, de bienes productivos de naturaleza no rústica).

El contrato de aparcería (II)

Régimen jurídico en la LAR

Del régimen jurídico que la LAR establece para la aparcería, podemos destacar los siguientes aspectos.

- ✓ **Duración** (art. 31 LAR):
 - La libremente pactada.
 - En su defecto, un año agrícola, salvo que el contrato sea para la realización de un cultivo de duración superior a la anual.
 - Prórroga por tácita reconducción salvo notificación en contra del cedente con 6 meses de antelación.
- ✓ **Conversión en arrendamiento**: Art. 31-III LAR.
- ✓ **Remisión a las reglas de los arrendamientos rústicos** en los siguientes aspectos (art. 29 LAR):
 - Reglas relativas a las partes del contrato.
 - Requisitos formales.
 - Extinción.
 - Gastos y mejoras.
 - ▷ Pero tratándose de mejoras impuestas por ley, resolución judicial o administrativa, a falta de pacto, cualquiera de las partes podrá pedir la resolución del contrato.

Lección 11:
Arrendamiento de
cosas y aparcería

Profesor: Joaquín
Ataz López

Concepto e ideas
previas

Régimen general
del contrato en el
Código civil

Arrendamientos
especiales en
general

Arrendamientos
urbanos

Arrendamientos
rústicos

El contrato de
aparcería

Concepto y naturaleza
jurídica

Régimen jurídico